

This Page Is Inserted by IFW Operations  
and is not a part of the Official Record

## **BEST AVAILABLE IMAGES**

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images may include (but are not limited to):

- BLACK BORDERS
- TEXT CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- FADED TEXT
- ILLEGIBLE TEXT
- SKEWED/SLANTED IMAGES
- COLORED PHOTOS
- BLACK OR VERY BLACK AND WHITE DARK PHOTOS
- GRAY SCALE DOCUMENTS

**IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.**

As rescanning documents *will not* correct images,  
please do not report the images to the  
Image Problem Mailbox.

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開平10-49575

(43) 公開日 平成10年(1998) 2月20日

(51) Int.Cl.<sup>9</sup>

G 0 6 F 17/60

識別記号

庁内整理番号

F I

G 0 6 F 15/21

技術表示箇所

J

審査請求 未請求 請求項の数12 O L (全 15 頁)

(21) 出願番号 特願平9-114920

(22) 出願日 平成9年(1997) 5月2日

(31) 優先権主張番号 特願平8-137644

(32) 優先日 平8(1996) 5月6日

(33) 優先権主張国 日本 (J P)

(71) 出願人 000006747

株式会社リコー

東京都大田区中馬込1丁目3番6号

(72) 発明者 新妻 良

東京都大田区中馬込1丁目3番6号 株式

会社リコー内

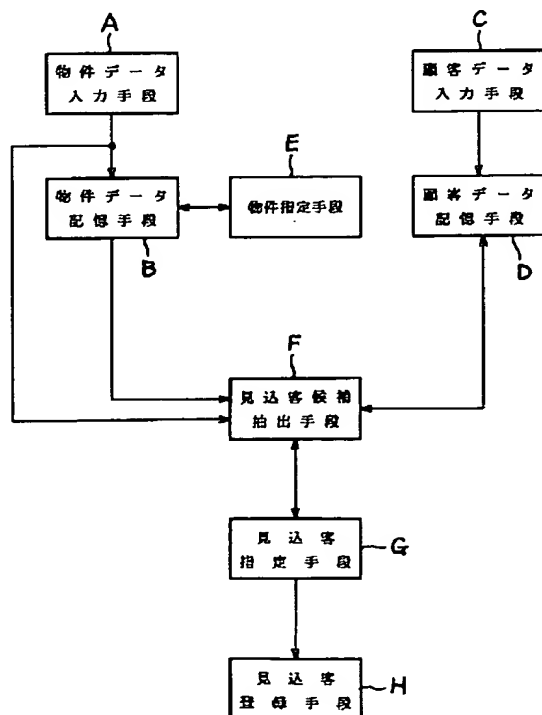
(74) 代理人 弁理士 大澤 敬

(54) 【発明の名称】 不動産仲介業務支援システム及びそのプログラムを格納した記録媒体

(57) 【要約】

【課題】 顧客と物件の最適な結び付けを可能にし、成約率の向上と不動産仲介業務の効率化を図ること。

【解決手段】 物件データ入力手段Aにより入力される物件データを物件データ記憶手段B記憶し、顧客データ入力手段Cにより入力される顧客の氏名と希望条件を含む顧客データを顧客データ記憶手段D記憶する。そして、物件指定手段Eにより指定された物件あるいは物件データ入力手段Aにより新規に物件入力された物件を対象物件として、見込客候補抽出手段Fが顧客データ記憶手段Dに記憶されている顧客データを検索して、その対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出し、その見込客候補から見込客指定手段Gによって指定された見込客を上記対象物件の見込客として見込客登録手段Hが登録する。



## 1

## 【特許請求の範囲】

【請求項1】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
該手段によって入力された物件データを記憶する物件データ記憶手段と、  
不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
前記物件データ記憶手段に物件データが記憶されている物件のいずれかを指定する物件指定手段と、  
該手段によって指定された物件あるいは前記物件データ入力手段によって新規に物件データが入力された物件を対象物件として、前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する見込客候補抽出手段と、  
該手段によって抽出された見込客候補から見込客を指定する見込客指定手段と、  
該手段によって指定された見込客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項2】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
該手段によって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客が設定された場合にはそのデータも記憶する物件データ記憶手段と、  
不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
前記物件データ記憶手段に記憶されている物件のいずれかを指定する物件指定手段と、  
該手段によって指定された物件あるいは前記物件データ入力手段によって新規に物件データが入力された物件を対象物件として、前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する見込客候補抽出手段と、  
該手段によって抽出した見込客候補のリストを表示する見込客候補リスト表示手段と、  
該手段によって表示された見込客候補のリストから見込客を指定する見込客指定手段と、  
該手段によって指定された見込客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、前記物件データ記憶手段に記

## 2

憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された見込客が他の物件の見込客になっている場合にはそのリストを表示する指定見込客物件リスト表示手段と、  
見込客の指定を変更するか前記指定された見込客を設定するかを選択的に指示する見込客指定変更／設定指示手段と、  
該手段によって前記指定された見込客を設定することが指示された場合に、該見込客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項3】 請求項1又は2記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記物件データ記憶手段に記憶されている物件のリストを指定可能に表示する物件リスト表示手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項4】 請求項1乃至3のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、  
前記見込客候補抽出手段が前記対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、前記希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項5】 請求項1乃至4のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、  
前記見込客登録手段によって前記対象物件に対して新たな見込客を登録する際に、該対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項6】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
該手段によって入力された物件データを記憶する物件データ記憶手段と、  
不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
顧客を指定して前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを読み出させる顧客指定手段と、  
該手段によって指定された顧客あるいは前記顧客データ入力手段によって新規に顧客データが入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって前記物件データ記憶手段に記憶されている物件データを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する物件候補抽出手段と、

## 3

該手段によって抽出された物件候補から対象物件を指定する対象物件指定手段と、  
該手段によって前記指定された対象物件に対して前記対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、該対象顧客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項7】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
該手段によって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客が設定された場合にはそのデータも記憶する物件データ記憶手段と、  
不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
顧客を指定して前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを読み出させる顧客指定手段と、  
該手段によって指定された顧客あるいは前記顧客データ入力手段によって新規に顧客データが入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって前記物件データ記憶手段に記憶されている物件データを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する物件候補抽出手段と、  
該手段によって抽出した物件候補のリストを表示する物件候補リスト表示手段と、  
該手段によって表示された物件候補のリストから対象物件を指定する対象物件指定手段と、  
該手段によって指定された対象物件が既に見込客を付けているかどうかを、また、該対象顧客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、前記物件データ記憶手段に記憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された対象物件が既に見込客を付けている場合、または該対象顧客が他の物件に見込客として設定されている場合には、そのリストを表示する指定物件見込客／指定顧客物件リスト表示手段と、  
対象物件の指定を変更するか、あるいは前記指定した対象物件に対して前記対象顧客を見込客として設定するかを選択的に指示する対象物件指定変更／見込客設定指示手段と、  
該手段によって前記指定された対象物件に対して前記対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、該対象顧客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

## 4

【請求項8】 請求項6又は7記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客のリストを指定可能に表示する顧客リスト表示手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項9】 請求項6乃至8のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記物件候補抽出手段が前記対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、前記希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項10】 請求項6乃至9のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記見込客登録手段によって前記対象物件に対して前記対象顧客を見込客として登録する際に、該対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項11】 データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、挿着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体であって、  
該プログラムが、  
不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データを前記データメモリに記憶するための処理と、  
不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データを前記データメモリに記憶するための処理と、  
前記データメモリに物件データが記憶されている物件のいずれかを指定させる処理と、  
その指定された物件あるいは新規に物件データが入力された物件を対象物件として、前記データメモリに記憶されている顧客データを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する処理と、  
その抽出された見込客候補から見込客を指定させる処理と、  
それによって指定された見込客を前記対象物件の見込客として前記データメモリに登録する処理と、  
を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムであることを特徴とする記録媒体。

【請求項12】 データを格納するデータメモリと、プ

ログラムを格納するプログラムメモリと、挿着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体であって、

該プログラムが、

不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データを前記データメモリに記憶する処理と、

不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データを前記データメモリに記憶する処理と、

顧客を指定させて、前記データメモリに記憶されている指定された顧客の顧客データを読み出す処理と、

前記指定された顧客あるいは顧客データが新規に入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって前記データメモリに記憶されている物件データを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する処理と、

その抽出された物件候補から対象物件を指定させる処理と、

それによつて指定された対象物件に対して前記対象顧客を見込客として前記データメモリに登録する処理と、を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムであることを特徴とする記録媒体。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【産業上の利用分野】この発明は、戸建て、アパート、マンション等の住居や、土地、店舗、ビル等の不動産の売買及び賃貸借の仲介業務を支援するシステムに関する。

【0002】

【従来の技術】不動産仲介業務には、売主又は貸主からの物件情報の受け付け、買主又は借主からの物件要求の受け付け、買主又は借主への物件の紹介、不動産の売買又は賃貸借に関する契約に必要な売買あるいは賃貸借契約書等の書類の作成と契約の立会いなどの業務がある。これらの業務の中でも、不動産の賃貸あるいは購入を希望する顧客にその希望条件にあった物件を紹介する業務と、反対に不動産の賃貸あるいは売却をしようとする物件に最適な見込客を紹介する業務とが、大きなウエイトを占めている。

【0003】従来これらの業務は殆ど手作業で行なわれていたため、物件情報や仲介件数の増加に効率よく対処できないという問題があった。そこで、物件情報の登録

と顧客の要求にあった物件の検索などにパーソナルコンピュータ等を利用することも試みられている。

【0004】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、従来のコンピュータシステムでは、多数の売出し物件あるいは賃貸用物件の中から顧客の要求にあった物件の検索を行なう場合、顧客の要求が厳しい場合には要求に合った物件を一度の検索で抽出することができず、検索条件を変更して何度も検索を行なわなければならないことがあり能率が悪かった。また、検索された物件を抽出された順あるいはランダムに顧客に提示していたので、顧客の要求に合った複数の物件が検索された場合に、早く成約させたい物件から顧客に提示するようなことができなかった。特に、不動産の売買に際しては、一般に買い主側の顧客による複数の物件の検討や長期間の考慮、資金の調達（ローンの条件を含む）などが必要になるため、その間の見込客の的確な管理が必要であるが、それが従来のコンピュータシステムでは満足にできなかった。

【0005】この発明はこのような現状に鑑みてなされたものであり、上記のような不動産の売買あるいは賃貸借の仲介を行なう際に、物件を指定してその物件に合った希望条件の買手あるいは借手の候補となる顧客を、あるいは買手あるいは借手となる顧客を指定してその要求になるべく近い物件を能率よく抽出して予め登録しておく、随時紹介できるようにすること、及び各物件に対する見込客を、成約するか、あるいは成約の見込みがなくなるまで、容易に管理できるようにすることを目的とする。また同一の物件に複数の見込客が登録された場合には、成約の可能性の高い顧客から先にその物件を紹介できるようにすることも目的とする。

【0006】

【課題を解決するための手段】この発明による不動産仲介業務支援システムは上記の目的を達成するため、以下に記載するような物件から見込客を抽出して設定する第1のシステムと、顧客から物件を抽出してその顧客を見込客として設定する第2のシステムと、これらの第1、第2の各システムの処理をそれぞれデータ処理装置のマイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムを格納した記録媒体とを提供する。

【0007】これらのうち、まず物件から見込客を抽出して設定する第1のシステムは、図1に機能ブロック図で示すように、次のA～Iの各手段を備えたものである。不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段A、それによって入力された物件データを記憶する物件データ記憶手段B、不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段

C、

【0008】それによって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段D、物件データ記憶手段Bに物件データが記憶されている物件のいずれかを指定する物件指定手段E、それによって指定された物件あるいは物件データ入力手段Aによって新規に物件データが入力された物件を対象物件として、顧客データ記憶手段Dに記憶されている顧客データを検索して、その対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する見込客候補抽出手段F、その抽出された見込客候補から見込客を指定する見込客指定手段G、その指定された見込客を上記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段H、

【0009】さらに効果的に上記の目的を達成するには、上記の第1のシステムの各手段に加えて図2の機能ブロック図に示すように、物件データ記憶手段Bが、物件データ入力手段Aによって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客登録手段Hによって見込客が設定された場合にはそのデータも記憶するようにし、見込客候補抽出手段Fによって抽出した見込客候補のリストを表示する見込客候補リスト表示手段Iを設け、見込客指定手段Gがその表示された見込客候補のリストから見込客を指定できるようにするとよい。

【0010】そして、指定された見込客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、物件データ記憶手段Bに記憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された見込客が他の物件の見込客になっている場合にはそのリストを表示する指定見込客物件リスト表示手段Jと、ユーザにそのリストを見て見込客の指定を変更するか、先に指定した見込客を設定するかを選択的に指示させるための見込客指定変更/設定指示手段Kとを設け、それによって指定された見込客を設定することが指示された場合に、見込客登録手段Hがその見込客を上記対象物件の見込客として登録するようにする。

【0011】また、物件データ記憶手段Bに記憶されている物件のリストを指定可能に表示する物件リスト表示手段Lを設ければ、物件指定手段Eによる客付けしたい物件の指定が容易になる。

【0012】さらに、見込客候補抽出手段Fが指定された対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段Mを設ければ、その対象物件の条件と顧客の希望条件とが完全に一致しなくても、その許容範囲内で条件が略一致する顧客を見込み客として抽出することができる。

【0013】さらにまた、見込客登録手段Hによって対象物件に対して新たな見込客を登録する際に、その対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段Nを設ければ、優先順位の高い（成約の可能性の高い）見込客から先にその物件を紹介することが容易に

なる。

【0014】次に、顧客から物件を抽出してその顧客を見込客として設定する第2のシステムは、図3の機能ブロック図に示すように、図1に示した第1のシステムと同じA～D及びHの各手段と、次のP～Rの各手段を設けたものである。顧客を指定して前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを読み出させる顧客指定手段P、それによって指定された顧客あるいは顧客データ入力手段Cによって新規に顧客データが入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって物件データ記憶手段Bに記憶されている物件データを検索して、その対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する物件候補抽出手段Q、その抽出された物件候補から対象物件を指定する対象物件指定手段R、

【0015】そして、見込客登録手段Hは、対象物件指定手段Rによって指定された対象物件に対して上記対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、その対象顧客を上記対象物件の見込客として登録する。

【0016】さらに効果的に上記の目的を達成するには、上記第2のシステムの各手段に加えて図4の機能ブロック図に示すように、物件データ記憶手段Bが物件データ入力手段によって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客が設定された場合にはそのデータも記憶するようにし、物件候補抽出手段Qによって抽出した物件候補のリストを表示する物件候補リスト表示手段Sを設け、対象物件指定手段Rがその表示された物件候補のリストから対象物件を指定できるようにするとよい。

【0017】そして、対象物件指定手段Rによって指定された対象物件に他の見込客がいらないかどうかを、また、対象顧客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、物件データ記憶手段Bに記憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された対象物件に他の見込客が設定されている場合、あるいは対象顧客が他の物件に見込客として設定されている場合には、そのリストを表示する指定物件見込客/指定顧客物件リスト表示手段Tと、ユーザにそのリストを見て対象物件の指定を変更するか、先に指定した対象物件に上記対象顧客を見込客として設定するかを選択的に指示させるための対象物件指定変更/見込客設定指示手段Uとを設け、それによって、指定された対象物件に対して対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、見込客登録手段Hが、その対象顧客を対象物件の見込客として登録するようにする。

【0018】また、顧客データ記憶手段Dに記憶されている顧客のリストを指定可能に表示する顧客リスト表示手段Vを設ければ、顧客指定手段Pによって物件を紹介したい対象顧客を指定するのが容易になる。

【0019】さらに、図2に示した第1のシステムと同様に、物件候補抽出手段Qが対象顧客の希望条件に略合

致する物件候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段Mや、見込客登録手段Hによって対象物件に対して対象顧客を見込客として登録する際に、その対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段Nを設けることができる。

【0020】また、この発明による記憶媒体は、データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、挿着された記録媒体からプログラムを読み出して上記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って上記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理装置に対し、上記プログラムをマイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体である。

【0021】そして、前述した第1の不動産仲介業務支援システム用の記憶媒体は、次のa～fの各処理を上記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムを、マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体である。

【0022】a. 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データをデータメモリに記憶するための処理、

b. 不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データをデータメモリに記憶するための処理、

c. 上記データメモリに物件データが記憶されている物件のいずれかを指定させる処理、

d. その指定された物件あるいは新規に物件データが入力された物件を対象物件として、上記データメモリに記憶されている顧客データを検索して、その対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する処理、

e. その抽出された見込客候補から見込客を指定させる処理、

f. それによって指定された見込客を上記対象物件の見込客として上記データメモリに登録する処理、

【0023】また、前述した第2の不動産仲介業務支援システム用の記憶媒体は、次のa、b及びc'～f'の各処理を上記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムを、マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体である。

【0024】a. 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データをデータメモリに記憶する処理、

b. 不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、

価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データをデータメモリに記憶する処理、

c'. 顧客を指定させて、上記データメモリに記憶されている指定された顧客の顧客データを読み出す処理、

d'. 上記指定された顧客あるいは顧客データが新規に入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって上記データメモリに記憶されている物件データを検索して、その対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する処理、

e'. その抽出された物件候補から対象物件を指定させる処理、

f'. それによつて指定された対象物件に対して上記対象顧客を見込客として上記データメモリに登録する処理、

【0025】

【発明の実施の形態】以下、この発明の実施の形態を図5以降の図面に基づいて具体的に説明する。図5は、この発明による不動産仲介業務支援システムの一実施形態を示すブロック図である。1はパーソナルコンピュータを用いた装置本体であり、この装置本体にキーボード2、スキャナ3、ポインティング・デバイス（マウス）4、電子スチルカメラ5、CD-ROMリーダ6、光磁気ディスク装置7、ディスプレイ8、プリンタ9を接続している。

【0026】装置本体1は、この装置を統括制御する中央処理装置であるCPU10、この装置の基本動作用のプログラム及び固定データを記憶したROM11、入力データや処理データを一時的に記憶するデータメモリであるRAM12、入力された画像データを記憶する画像メモリ13、保存データを記憶する不揮発性メモリであるNVRAM14とを備えており、これらによってマイクロコンピュータを構成している。

【0027】さらに、内蔵の大容量不揮発性メモリであるハードディスク15及びそれを駆動・制御するハードディスク・コントローラ・ドライバ（HDC/HDD）16と、着脱自在な記憶媒体であるフロッピディスク17から、この発明に係る不動産仲介業務支援用のプログラム及びその他のデータを読み出したたり、データ記録用のフロッピディスクに必要なデータを書き込んで取り出せるようにしたりするための、フロッピディスク・コントローラ・ドライバ（FDC/FDD）18を設けている。

【0028】CPU10を中心とするマイクロコンピュータによってフロッピディスク17から読み出される不動産仲介業務支援用のプログラムは、NVRAM14のメモリ容量が充分あればそれに格納されるが、そのメモリ容量が少ない場合には、ハードディスク・コントローラ・ドライバ（HDC/HDD）16を介してハードディスク15に格納される。この不動産仲介業務支援用のプログラムを格納するメモリをプログラムメモリとい

う。

【0029】さらに、各入出力装置とのインタフェース（以下「I/F」という）として、キーボード2を接続するキーボードI/F19、スキャナ3を接続するスキャナI/F20、ポインティング・デバイス（マウス）4を接続するポインティング・デバイスI/F21、電子スチルカメラを接続するカメラI/F22、CD-ROMリーダ6を接続するリーダI/F23、光磁気ディスク装置7を接続する光磁気ディスク・コントローラ（MODC）24、ディスプレイ8を接続する表示I/F25、プリンタ9を接続するプリンタI/F26、及びFAX等の通信装置と接続する通信I/F27と、これらの全てを相互に且つCPUに接続する内部バス28とを備えている。

【0030】キーボード2は、物件データや顧客データ、自由度や優先度等の各種のデータや機能指示などをキー操作によって入力する入力装置、スキャナ3は地図や間取図などを読み取って入力する画像読取装置、ポインティング・デバイス4は表示されているメニューやボタンの選択、あるいは地図や間取図の作成等に使用する入力装置である。電子スチルカメラ5は現地で物件の外観や室内を撮影して、その画像データを入力するために使用される。

【0031】CD-ROMリーダ6はCD-ROMに格納された地図等のデータを読み取って入力する。光磁気ディスク装置7はデータ記録用のフロッピディスクあるいはNVRAMあるいはハードディスクから各種物件情報や顧客情報（物件データベースや顧客データベース）等を読み込んだり、光磁気ディスクに処理情報を書き込んだりする。

【0032】ディスプレイ8は各種処理メニューや入力画面、記憶している物件あるいは顧客のリスト、抽出した物件あるいは見込客候補等の入力及び出力情報あるいは記憶情報を表示するCRT又は液晶による表示装置、プリンタ9は登録情報等の出力情報を紙に印刷するレーザプリンタ、インクジェットプリンタ、サーマルプリンタ等の印刷装置である。また、通信I/F27を通してFAX装置等を接続して、公衆回線を利用して各種データ等を入力したり送出したりすることもできる。

【0033】この実施形態においては、不動産の未契約物件のデータは、ハードディスク・コントローラ・ドライバ16を介してハードディスク15に物件データベースとして記憶させる。その未契約物件のデータには、物件名と物件番号、売主又は貸主の住所、氏名、代金又は家賃振込み口座等の売主又は貸主情報と、物件の用途（住宅、店舗、事務所等）と種別（戸建て、アパート、マンション等）、売値又は賃料、間取（部屋数とその種類、間取図）と面積、所在地、鉄道路線及び最寄駅名、最寄駅からの所要時間（地図）、入居可能日、築年数、入居条件、仲介業者名等の登録データを含んでいる。

【0034】自由度設定手段によって設定した物件検索項目ごとの自由度はNVRAM14に記憶される。優先度設定手段Eによって設定される優先度は、各物件ごとにそのデータと共にハードディスク15に記憶される。

【0035】ところで、この図5に示す装置本体1をこの発明による不動産仲介業務支援システムとして動作させるためのプログラムは、専用機であれば、はじめからROM11に格納しておけばよい。しかし、汎用のパーソナルコンピュータを使用するような場合には、この発明による前述した不動産仲介業務支援用のプログラムが格納されたフロッピディスク17を購入して、それをフロッピディスク・コントローラ・ドライバ18に装填してそのプログラムを読み込ませ、装置本体1内のプログラムメモリとしてのNVRAM14あるいはハードディスク15に格納する。プログラムの記憶媒体としては、フロッピディスクに限らず、磁気テープやメモ리카ード、光磁気ディスク、CD-ROM等を使用することもできる。

【0036】図6は、この不動産仲介業務支援システムの装置本体1のCPU10等のマイクロコンピュータによって実行される、この発明に係る処理のメインルーチンのフローチャートである。

【0037】このシステムが起動すると、ディスプレイ8にこのシステムで処理できるメニューを選択可能表示する。そのメニューには、物件登録処理、顧客登録処理、見込客登録処理A、及び見込客登録処理Bを含んでいる。そして、これらの処理のいずれかが、ポインティング・デバイス4によるクリック、あるいはキーボード2からのメニューの数値入力などによって選択されると、その選択された各処理のサブルーチンに分岐して、それぞれ各処理を実行する。

【0038】なお、この発明は不動産の賃貸と売買の両方の仲介支援に適用できるが、以下の説明では、不動産（特に建物）の売買の仲介支援に適用した場合の例で説明する。物件登録処理と顧客登録処理は従来のこの種のコンピュータ・システムで行なわれるのと同様である。

【0039】すなわち、物件登録処理では、ディスプレイ8に図9に示すような募集物件入力画面を表示し、売主情報として、売主の氏名、住所、電話番号、FAX番号、担当者、ランク等を入力させ、物件情報として、物件番号、物件用途（事業用、住宅用など）、物件種別（戸建て、店舗、マンションなど）、築年数、土地面積、建物面積、希望価格、売渡し希望時期、路線名、最寄り駅名、所在地などを入力させる。

【0040】その後、「登録」ボタンがクリックされれば、これらの入力された物件情報を登録し、図5のハードディスク15に物件データベースとして格納する。

「キャンセル」ボタンがクリックされると、これらの入力情報をキャンセルする。また、既に登録されている物件情報を呼び出して、その一部を修正して再登録するこ



ともできる。

【0041】顧客登録処理では、ディスプレイ8に図10に示すような顧客(買い手)入力画面を表示し、顧客情報として、顧客の氏名、住所、電話番号、FAX番号、担当者、ランク等を入力させ、希望条件として、物件用途、物件種別、築年数、土地面積、建物面積、上限価格、取得希望時期、路線名、最寄り駅名などを入力させる。

【0042】その後、「登録」ボタンがクリックされれば、これらの入力された顧客情報を登録し、図5のハードディスク15に顧客データベースとして格納する。

「キャンセル」ボタンがクリックされると、これらの入力情報をキャンセルする。同一の顧客について複数の希望条件がある場合には、それを優先順位の高い順に、希望条件1、希望条件2、希望条件3等として、同時にあるいは順次に登録することができる。また、既に登録されている顧客情報呼び出して、その一部を修正して再登録することもできる。

【0043】見込客登録処理Aは、前述した「物件から見込客を抽出して設定する第1のシステム」の処理であり、図7のフローチャートに示す処理を行なう。この処理では、まず物件リストの表示が選択されたか否かを判断し、物件リストの表示が選択された場合には、ハードディスク15に格納されている物件データベースから募集中の物件のリストを表示し、そのいずれかの物件をマウスカーソルによって仮指定できるようにし、仮指定された物件の詳細情報をウインドウ表示する。そして、

「選択」の指示がなされると、その物件が対象物件として指定されたとして、見込客候補抽出の処理を行なう。

【0044】表示した物件リストは、プリンタ9によってリスト印刷することもできる。物件リストの表示が選択されない場合は、図9に示したのと同じ募集物件入力画面を表示し、募集物件データの入力となされ、「検索」ボタンがクリックされると、その入力された物件を対象物件として見込客候補抽出の処理を行なう。

【0045】その見込客候補抽出処理は、上述のように指定された物件あるいは新規に物件データが入力された物件を対象物件として、ハードディスク15に格納されている顧客データベースを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する。

【0046】なお、この見込客候補抽出処理に先立って、予め対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、希望条件の項目毎に設定しておくことができる。例えば図11に示すように、価格(十万円)、地域、最寄り(何駅以内)、最寄りからの所要時間(十分)、面積(一 $m^2$ )、間取りなどの自由度をそれぞれ設定することができる。「無」は自由度を設定しない場合である。地域の自由度「有」は隣接地域まで、間取りの自由度「有」は±1部屋とする。さらに、抽出数がデフォルトでは1件以内となっている

が、それを任意の件数以内に変更することもできる。このように自由度と抽出件数を設定することにより、見込客候補の抽出が容易になる。

【0047】そして、抽出した見込客候補のリストをディスプレイ8に指定可能に表示する。この見込客候補リストもプリンタ9によってリスト印刷及び任意の見込客候補についてのラベル印刷が可能である。そして、表示された見込客候補のリストから特定の見込客が指定されると、その指定された見込客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、ハードディスク15に格納されている物件データベースの見込客の設定データを検索してチェックし、指定された見込客が他の物件の見込客になっている場合にはそのリストである指定見込客物件リストを表示する。そのリストもプリンタ9によって印刷することができる。

【0048】その後、見込客設定の指示がなされると見込客登録の処理に進むが、見込客設定がなされない場合は見込客指定の変更が可能であり、見込客候補リストの中から別の見込客が指定されると、上述の処理を繰り返す。図7には示していないが、見込客候補リスト中に他の見込客がないか、あっても指定したい見込客がない場合には、処理を終了することもできる。

【0049】見込客設定の指示がなされて見込客登録の処理に進む際には、優先順位を設定するか否かを選択でき、それが選択されると、対象物件に対して既に登録されている見込客が1人以上ある場合に、今回設定する見込客も含めて各見込客に優先順位を設定することがてできる。この見込客の優先順位もプリンタ9によってリスト印刷及びラベル印刷が可能である。そして、見込客登録処理によって、ハードディスク15の物件データベース中の対象物件に対して、指定された見込客の登録と、その対象物件に設定されている各見込客の優先順位を登録し、この見込客登録処理Aを終了する。

【0050】次に、図6における見込客登録処理Bは、前述した「顧客から物件を抽出してその顧客を見込客として設定する第2のシステム」の処理であり、図8のフローチャートに示す処理を行なう。

【0051】この処理では、まず顧客リストの表示が選択されたか否かを判断し、顧客リストの表示が選択された場合には、ハードディスク15に格納されている顧客データベースから登録されている未契約の顧客リストを表示し、そのいずれかの顧客をマウスカーソルによって仮指定できるようにし、仮指定された顧客の詳細情報をウインドウ表示する。そして、「選択」の指示がなされると、その顧客が対象顧客として指定されたとして、物件候補抽出の処理を行なう。

【0052】表示した顧客リストは、プリンタ9によってリスト印刷及び宛名シール等のラベル印刷をすることもできる。顧客リストの表示が選択されない場合は、図10に示したのと同じ顧客入力画面を表示し、顧客デー

タ（顧客情報及び希望条件）の入力がなされ、「検索」ボタンがクリックされると、その新たに入力された顧客を対象顧客として物件候補抽出の処理を行なう。

【0053】その物件候補抽出処理は、上述のように指定された顧客あるいは新規に顧客データが入力された物件顧客を対象顧客として、ハードディスク15に格納されている物件データベースを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件の候補を抽出する。なお、この物件候補抽出処理に先立っても、予め対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、前述の見込客登録処理Aの説明において、図11によって説明したのと同様に設定することができる。そのように自由度と抽出件数を設定することにより、対象顧客の希望条件に略合致する物件候補の抽出が容易になる。

【0054】そして、抽出した物件候補のリストをディスプレイ8に指定可能に表示する。この物件候補リストもプリンタ9によってリスト印刷することができる。そして、表示された物件候補のリストから特定の物件が指定されると、その指定された物件に、他の顧客が既に見込客となっていないかどうかを、ハードディスク15に格納されている物件データベースの見込客の設定データを検索してチェックし、指定された物件に既に他の見込客が設定されている場合にはそのリストである指定物件の見込客リストを表示する。そのリストもプリンタ9によって印刷することができる。

【0055】その後、見込客設定の指示がなされると見込客登録の処理に進むが、見込客設定がなされない場合は物件指定の変更が可能であり、物件候補リストの中から別の物件が指定されると、上述の処理を繰り返す。図8には示していないが、物件候補リスト中に他の物件がないか、あっても指定したい物件がない場合には、処理を終了することもできる。

【0056】見込客設定の指示がなされて見込客登録の処理に進む際には、優先順位を設定するか否かを選択でき、それが選択されると、指定物件に対して既に登録されている見込客が1人以上ある場合に、今回設定する見込客も含めて各見込客に優先順位を設定することがてできる。この見込客の優先順位もプリンタ9によってリスト印刷及びラベル印刷が可能である。そして、見込客登録処理によって、ハードディスク15の物件データベース中の指定物件に対して、今回の対象顧客の登録と、その指定物件に設定されている各見込客の優先順位を登録し、この見込客登録処理Bを終了する。

【0057】このようにして、募集中の各物件について、希望条件がマッチした成約の可能性のある顧客（買い主）の候補を登録しておくことにより、顧客と物件の最適な結び付けが可能になり、特定の物件を成約の可能性の高い顧客から紹介していくことや、特定の顧客に対して希望条件に近い物件から紹介していくことなどがで

き、成約するまでその紹介経過を管理することも容易になる。それによって、成約率の向上を図ることができる。

【0058】この発明は、不動産の売買業務だけでなく、賃貸業務にも同様に適用することができる。この発明による不動産仲介業務支援用プログラムを格納した記憶媒体として、この発明の基本的な機能構成を示した図1及び図3のシステムの処理を装置本体1のマイクロコンピュータに実行させるためのプログラムを格納した例について述べた。しかし、図2及び図4に示したこの発明による不動産仲介業務支援システムのさらに好ましい機能構成、並びに図7及び図8にフローチャートを示した見込客登録処理A及び見込客登録処理Bを、装置本体1のマイクロコンピュータに実行させるためのプログラムを格納した記録媒体も、勿論この発明による記録媒体に含まれる。

【0059】

【発明の効果】以上説明してきたように、この発明による不動産仲介業務支援システムは、不動産の売買あるいは賃貸借の仲介を行なう際に、買手あるいは借手となる顧客に、その希望条件になるべく近い物件を能率よく紹介したり、募集物件に対して成約の可能性の高い顧客から紹介していくことができる。また、顧客の希望条件に合う複数の物件があるような場合には、早く成約させたい物件など優先度の高い物件から顧客に紹介することができる。また、成約するまでその紹介経過を管理することも容易になる。それによって、成約率の向上と不動産仲介業務の効率化を図ることができる。

【0060】また、この発明による不動産仲介業務支援用のプログラムを格納した記録媒体を使用することにより、汎用のパーソナルコンピュータを不動産仲介業務支援システムとして使用することができるようになる。

【図面の簡単な説明】

【図1】この発明による不動産仲介業務支援システムの基本的な構成例を示す機能ブロック図である。

【図2】同じくそのさらに好ましい構成例を示す機能ブロック図である。

【図3】この発明による不動産仲介業務支援システムの他の基本的な構成例を示す機能ブロック図である。

【図4】同じくそのさらに好ましい構成例を示す機能ブロック図である。

【図5】この発明による不動産仲介業務支援システムの一実施態様を示すブロック図である。

【図6】図2のシステムの装置本体によるこの発明に係る処理のメインルーチンのフローチャートである。

【図7】図6における見込客登録処理Aのサブルーチンの例を示すフローチャートである。

【図8】図6における見込客登録処理Bのサブルーチンの例を示すフローチャートである。

【図9】図6の物件登録処理における物件入力画面の例

17

を示す図である。

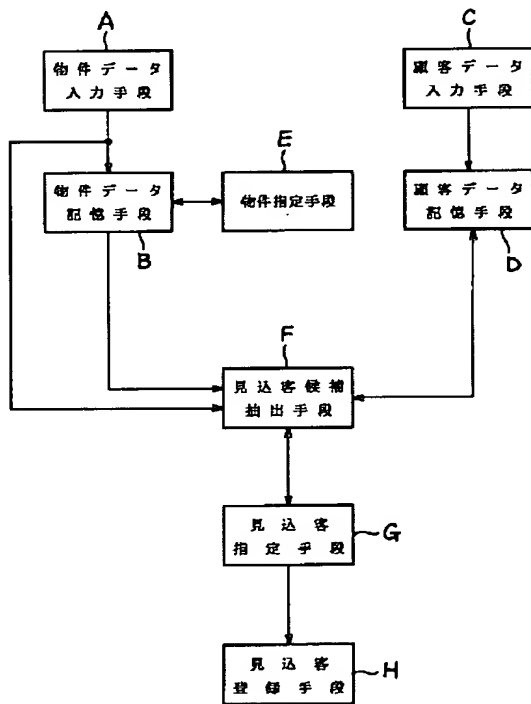
【図10】図6の顧客登録処理における顧客入力画面の例を示す図である。

【図11】自由度設定用の入力画面の例を示す図である。

【符号の説明】

- 1：装置本体（パーソナルコンピュータ）  
 2：キーボード                      3：スキャナ  
 4：ポインティング・デバイス（マウス）  
 5：電子スチルカメラ          6：CD-ROMリーダー  
 7：光磁気ディスク装置      8：ディスプレイ

【図1】



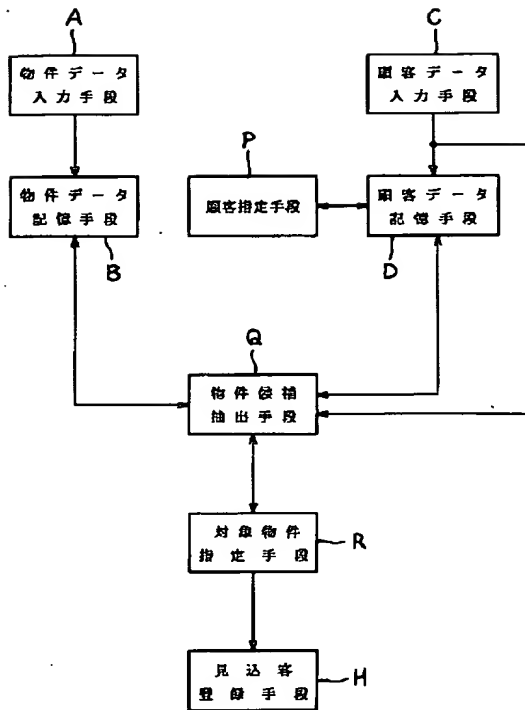
【図11】

初期設定		
価格の自由度	無/	万円
地域の自由度	無/有	
最寄駅の自由度	無/	駅
時間の自由度		
徒歩	無/	分
バス	無/	分
面積の自由度	無/	㎡
間取りの自由度	無/有	
抽出数 * 1	件以内	

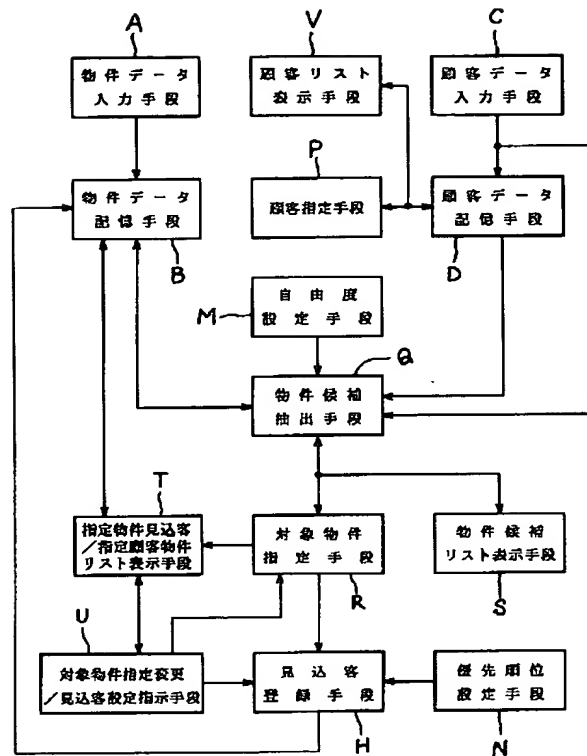
18

- 9：プリンタ                      10：CPU                      11：ROM  
 12：RAM                      13：画像メモリ  
 14：NVRAM                      15：ハードディスク  
 16：ハードディスク・コントローラ・ドライバ（HDC/HDD）  
 17：フロッピディスク（不動産仲介業務支援用のプログラムを格納した記録媒体）  
 18：フロッピディスク・コントローラ・ドライバ（FDC/FDD）  
 19                      20                      21                      22                      23                      24                      25                      26                      27                      28                      29                      30                      31                      32                      33                      34                      35                      36                      37                      38                      39                      40                      41                      42                      43                      44                      45                      46                      47                      48                      49                      50                      51                      52                      53                      54                      55                      56                      57                      58                      59                      60                      61                      62                      63                      64                      65                      66                      67                      68                      69                      70                      71                      72                      73                      74                      75                      76                      77                      78                      79                      80                      81                      82                      83                      84                      85                      86                      87                      88                      89                      90                      91                      92                      93                      94                      95                      96                      97                      98                      99                      100                      101                      102                      103                      104                      105                      106                      107                      108                      109                      110                      111                      112                      113                      114                      115                      116                      117                      118                      119                      120                      121                      122                      123                      124                      125                      126                      127                      128                      129                      130                      131                      132                      133                      134                      135                      136                      137                      138                      139                      140                      141                      142                      143                      144                      145                      146                      147                      148                      149                      150                      151                      152                      153                      154                      155                      156                      157                      158                      159                      160                      161                      162                      163                      164                      165                      166                      167                      168                      169                      170                      171                      172                      173                      174                      175                      176                      177                      178                      179                      180                      181                      182                      183                      184                      185                      186                      187                      188                      189                      190                      191                      192                      193                      194                      195                      196                      197                      198                      199                      200                      201                      202                      203                      204                      205                      206                      207                      208                      209                      210                      211                      212                      213                      214                      215                      216                      217                      218                      219                      220                      221                      222                      223                      224                      225                      226                      227                      228                      229                      230                      231                      232                      233                      234                      235                      236                      237                      238                      239                      240                      241                      242                      243                      244                      245                      246                      247                      248                      249                      250                      251                      252                      253                      254                      255                      256                      257                      258                      259                      260                      261                      262                      263                      264                      265                      266                      267                      268                      269                      270                      271                      272                      273                      274                      275                      276                      277                      278                      279                      280                      281                      282                      283                      284                      285                      286                      287                      288                      289                      290                      291                      292                      293                      294                      295                      296                      297                      298                      299                      300                      301                      302                      303                      304                      305                      306                      307                      308                      309                      310                      311                      312                      313                      314                      315                      316                      317                      318                      319                      320                      321                      322                      323                      324                      325                      326                      327                      328                      329                      330                      331                      332                      333                      334                      335                      336                      337                      338                      339                      340                      341                      342                      343                      344                      345                      346                      347                      348                      349                      350                      351                      352                      353                      354                      355                      356                      357                      358                      359                      360                      361                      362                      363                      364                      365                      366                      367                      368                      369                      370                      371                      372                      373                      374                      375                      376                      377                      378                      379                      380                      381                      382                      383                      384                      385                      386                      387                      388                      389                      390                      391                      392                      393                      394                      395                      396                      397                      398                      399                      400                      401                      402                      403                      404                      405                      406                      407                      408                      409                      410                      411                      412                      413                      414                      415                      416                      417                      418                      419                      420                      421                      422                      423                      424                      425                      426                      427                      428                      429                      430                      431                      432                      433                      434                      435                      436                      437                      438                      439                      440                      441                      442                      443                      444                      445                      446                      447                      448                      449                      450                      451                      452                      453                      454                      455                      456                      457                      458                      459                      460                      461                      462                      463                      464                      465                      466                      467                      468                      469                      470                      471                      472                      473                      474                      475                      476                      477                      478                      479                      480                      481                      482                      483                      484                      485                      486                      487                      488                      489                      490                      491                      492                      493                      494                      495                      496                      497                      498                      499                      500                      501                      502                      503                      504                      505                      506                      507                      508                      509                      510                      511                      512                      513                      514                      515                      516                      517                      518                      519                      520                      521                      522                      523                      524                      525                      526                      527                      528                      529                      530                      531                      532                      533                      534                      535                      536                      537                      538                      539                      540                      541                      542                      543                      544                      545                      546                      547                      548                      549                      550                      551                      552                      553                      554                      555                      556                      557                      558                      559                      560                      561                      562                      563                      564                      565                      566                      567                      568                      569                      570                      571                      572                      573                      574                      575                      576                      577                      578                      579                      580                      581                      582                      583                      584                      585                      586                      587                      588                      589                      590                      591                      592                      593                      594                      595                      596                      597                      598                      599                      600                      601                      602                      603                      604                      605                      606                      607                      608                      609                      610                      611                      612                      613                      614                      615                      616                      617                      618                      619                      620                      621                      622                      623                      624                      625                      626                      627                      628                      629                      630                      631                      632                      633                      634                      635                      636                      637                      638                      639                      640                      641                      642                      643                      644                      645                      646                      647                      648                      649                      650                      651                      652                      653                      654                      655                      656                      657                      658                      659                      660                      661                      662                      663                      664                      665                      666                      667                      668                      669                      670                      671                      672                      673                      674                      675                      676                      677                      678                      679                      680                      681                      682                      683                      684                      685                      686                      687                      688                      689                      690                      691                      692                      693                      694                      695                      696                      697                      698                      699                      700                      701                      702                      703                      704                      705                      706                      707                      708                      709                      710                      711                      712                      713                      714                      715                      716                      717                      718                      719                      720                      721                      722                      723                      724                      725                      726                      727                      728                      729                      730                      731                      732                      733                      734                      735                      736                      737                      738                      739                      740                      741                      742                      743                      744                      745                      746                      747                      748                      749                      750                      751                      752                      753                      754                      755                      756                      757                      758                      759                      760                      761                      762                      763                      764                      765                      766                      767                      768                      769                      770                      771                      772                      773                      774                      775                      776                      777                      778                      779                      780                      781                      782                      783                      784                      785                      786                      787                      788                      789                      790                      791                      792                      793                      794                      795                      796                      797                      798                      799                      800                      801                      802                      803                      804                      805                      806                      807                      808                      809                      810                      811                      812                      813                      814                      815                      816                      817                      818                      819                      820                      821                      822                      823                      824                      825                      826                      827                      828                      829                      830                      831                      832                      833                      834                      835                      836                      837                      838                      839                      840                      841                      842                      843                      844                      845                      846                      847                      848                      849                      850                      851                      852                      853                      854                      855                      856                      857                      858                      859                      860                      861                      862                      863                      864                      865                      866                      867                      868                      869                      870                      871                      872                      873                      874                      875                      876                      877                      878                      879                      880                      881                      882                      883                      884                      885                      886                      887                      888                      889                      890                      891                      892                      893                      894                      895                      896                      897                      898                      899                      900                      901                      902                      903                      904                      905                      906                      907                      908                      909                      910                      911                      912                      913                      914                      915                      916                      917                      918                      919                      920                      921                      922                      923                      924                      925                      926                      927                      928                      929                      930                      931                      932                      933                      934                      935                      936                      937                      938                      939                      940                      941                      942                      943                      944                      945                      946                      947                      948                      949                      950                      951                      952                      953                      954                      955                      956                      957                      958                      959                      960                      961                      962                      963                      964                      965                      966                      967                      968                      969                      970                      971                      972                      973                      974                      975                      976                      977                      978                      979                      980                      981                      982                      983                      984                      985                      986                      987                      988                      989                      990                      991                      992                      993                      994                      995                      996                      997                      998                      999                      1000                      1001                      1002                      1003                      1004                      1005                      1006                      1007                      1008                      1009                      1010                      1011                      1012                      1013                      1014                      1015                      1016                      1017                      1018                      1019                      1020                      1021                      1022                      1023                      1024                      1025                      1026                      1027                      1028                      1029                      1030                      1031                      1032                      1033                      1034                      1035                      1036                      1037                      1038                      1039                      1040                      1041                      1042                      1043                      1044                      1045                      1046                      1047                      1048                      1049                      1050                      1051                      1052                      1053                      1054                      1055                      1056                      1057                      1058                      1059                      1060                      1061                      1062                      1063                      1064                      1065                      1066                      1067                      1068                      1069                      1070                      1071                      1072                      1073                      1074                      1075                      1076                      1077                      1078                      1079                      1080                      1081                      1082                      1083                      1084                      1085                      1086                      1087                      1088                      1089                      1090                      1091                      1092                      1093                      1094                      1095                      1096                      1097                      1098                      1099                      1100                      1101                      1102                      1103                      1104                      1105                      1106                      1107                      1108                      1109                      1110                      1111                      1112                      1113                      1114                      1115                      1116                      1117                      1118                      1119                      1120                      1121                      1122                      1123                      1124                      1125                      1126                      1127                      1128                      1129                      1130                      1131                      1132                      1133                      1134                      1135                      1136                      1137                      1138                      1139                      1140                      1141                      1142                      1143                      1144                      1145                      1146                      1147                      1148                      1149                      1150                      1151                      1152                      1153                      1154                      1155                      1156                      1157                      1158                      1159                      1160                      1161                      1162                      1163                      1164                      1165                      1166                      1167                      1168                      1169                      1170                      1171                      1172                      1173                      1174                      1175                      1176                      1177                      1178                      1179                      1180                      1181                      1182                      1183                      1184                      1185                      1186                      1187                      1188                      1189                      1190                      1191                      1192                      1193                      1194                      1195                      1196                      1197                      1198                      1199                      1200                      1201                      1202                      1203                      1204                      1205                      1206                      1207                      1208                      1209                      1210                      1211                      1212                      1213                      1214                      1215                      1216                      1217                      1218                      1219                      1220                      1221                      1222                      1223                      1224                      1225                      1226                      1227                      1228                      1229                      1230                      1231                      1232                      1233                      1234                      1235                      1236                      1237                      1238                      1239                      1240                      1241                      1242                      1243                      1244                      1245                      1246                      1247                      1248                      1249                      1250                      1251                      1252                      1253                      1254                      1255                      1256                      1257                      1258                      1259                      1260                      1261                      1262                      1263                      1264                      1265                      1266                      1267                      1268                      1269                      1270                      1271                      1272                      1273                      1274                      1275                      1276                      1277                      1278                      1279                      1280                      1281                      1282                      1283                      1284                      1285                      1286                      1287                      1288                      1289                      1290                      1291                      1292                      1293                      1294                      1295                      1296                      1297                      1298                      1299                      1300                      1301                      1302                      1303                      1304                      1305                      1306                      1307                      1308                      1309                      1310                      1311                      1312                      1313                      1314                      1315                      1316                      1317                      1318                      1319                      1320                      1321                      1322                      1323                      1324                      1325                      1326                      1327                      1328                      1329                      1330                      1331                      1332                      1333                      1334                      1335                      1336                      1337                      1338                      1339                      1340                      1341                      1342                      1343                      1344                      1345                      1346                      1347                      1348                      1349                      1350                      1351                      1352                      1353                      1354                      1355                      1356                      1357                      1358                      1359                      1360                      1361                      1362                      1363                      1364                      1365                      1366                      1367                      1368                      1369                      1370                      1371                      1372                      1373                      1374                      1375                      1376                      1377                      1378                      1379                      1

【図3】



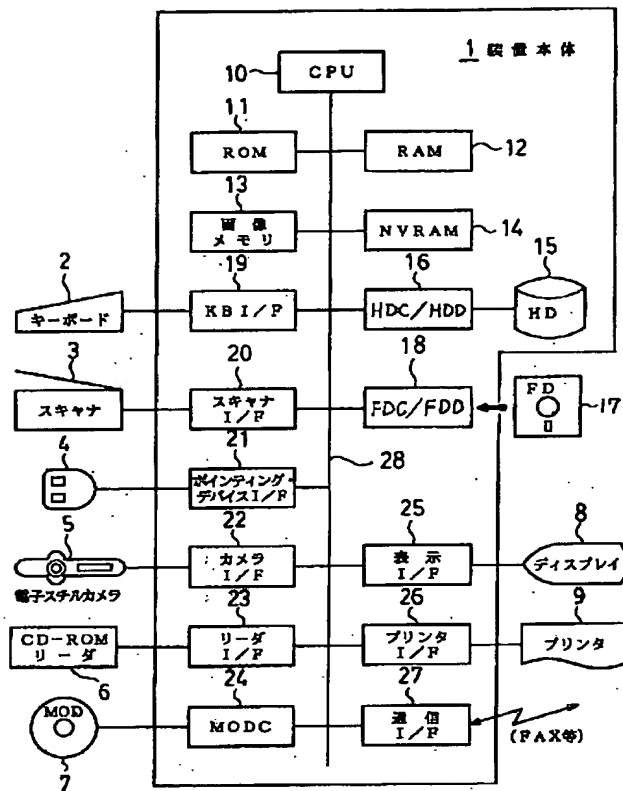
【図4】



【図9】

物件情報：登録	
物件情報を登録します。 各項目を設定後、「登録」を押して下さい。	
<div style="text-align: right;"> <input type="button" value="登録"/>  <input type="button" value="キャンセル"/>  <input type="button" value="検索"/> </div>	
<b>売主情報</b> フリガナ <input type="text" value="ジヌセイチロウ"/> 氏名 <input type="text" value="地主 一郎"/> 郵便番号 <input type="text" value="170-"/> 住所 <input type="text" value="東京都豊島区南池袋1-2-3"/> TEL <input type="text" value="03-5398-1234"/> FAX <input type="text" value="03-5398-1235"/> 担当者 <input type="text" value="仲介 一郎"/>	
<b>物件情報</b> 物件番号 <input type="text" value="003286"/> 物件用途 <input type="text" value="事務用"/> 物件種別 <input type="text" value="マンション"/> 土地 <input type="text" value="628.6"/> m <sup>2</sup> 建物 <input type="text" value="65×9"/> m <sup>2</sup> 築 <input type="text" value="5"/> 年 価格 <input type="text" value="30000.0"/> 万円 売却希望時期 <input type="text" value="平成"/> 年 <input type="text" value="8"/> 月 <input type="text" value="上"/> 旬 路線名 <input type="text" value="東急池上線"/> 駅名 <input type="text" value="池尻池上"/>	

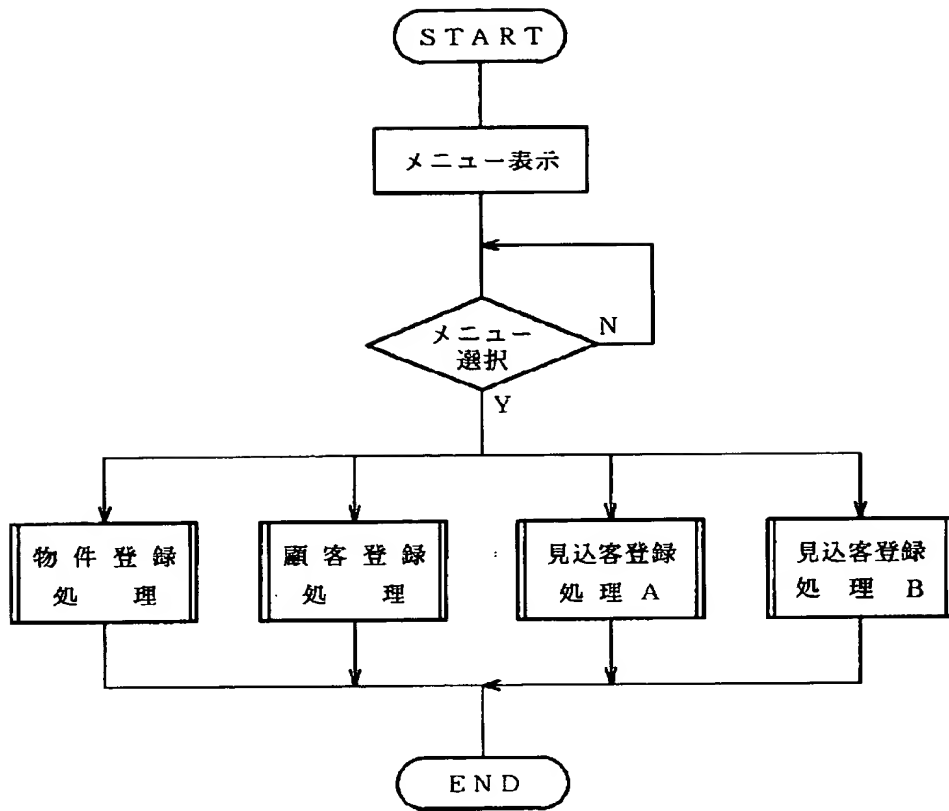
【図5】



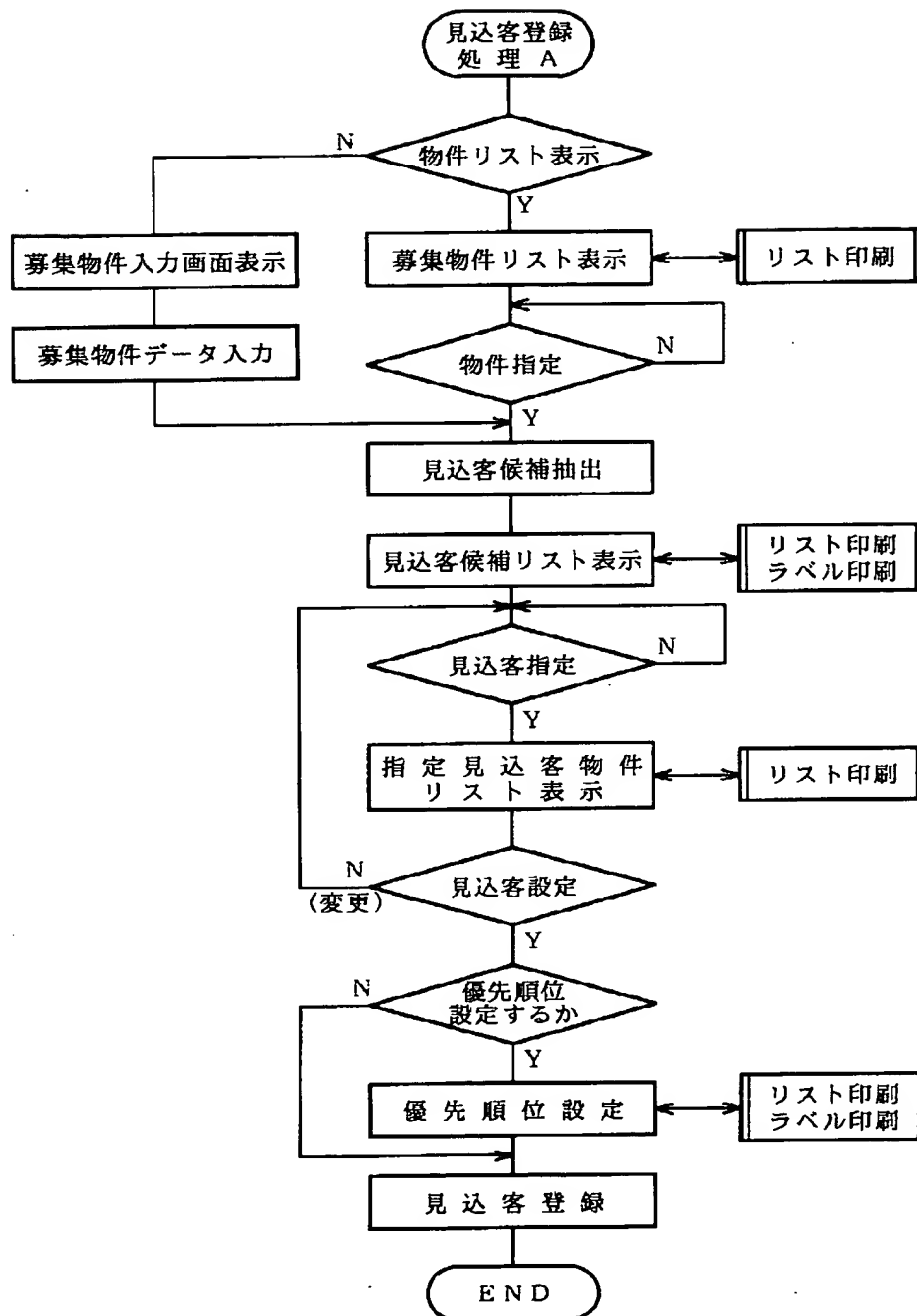
【図10】

<b>顧客情報：登録</b>	
顧客情報を登録します。 各項目を設定後、「登録」を押して下さい。	
<input type="button" value="登録"/> <input type="button" value="キャンセル"/> <input type="button" value="検索"/>	
<b>顧客情報</b> フリガナ <input type="text" value="ヤマカワ クロウ"/> 氏名 <input type="text" value="山川 太郎"/> 郵便番号 <input type="text" value="212 5-"/> 住所 <input type="text" value="横浜市青葉区美しが丘1-1-1"/> TEL <input type="text" value="045-001-1111"/> FAX <input type="text" value="045-001-5555"/> 担当者 <input type="text" value="神介 二郎"/> ランク <input type="text" value="H:ホット"/>	
<b>希望条件</b> 物件用途 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅用 <input type="checkbox"/> 物件種別 <input type="text" value="戸建て"/> 間取り <input type="text" value="2LDK"/> 土地 <input type="text" value="150.0"/> m <sup>2</sup> 以上 建物 <input type="text" value="90"/> m <sup>2</sup> 以上 築 <input type="text" value="3"/> 年以内 価額 <input type="text" value="3500.0"/> 万円まで 取得希望時期 <input type="text" value="平成"/> 年 <input type="text" value="8"/> 月 <input type="text" value="中"/> 旬 路線名 <input type="text" value="JR中央線"/> 駅名 <input type="text" value="武蔵小金井"/>	

【図 6】



【図 7】



【図 8】

